

Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan "Industriegebiet Nord, B 102/Briellower Landstr. in Brandenburg"

1. Begrenzung:

Der Bebauungsplan Nr. 1 Hohenstücken - Industriegebiet Nord - erstreckt sich auf den Bereich nördlich der Upstallstraße, östlich der Bundesstraße 102 und westlich der Briellower Landstraße.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Grundstücke:

Flur 105, Flurstücke 1/1 tlw., 2/1 tlw., 3/1 tlw., 4/1 tlw., 5/1 tlw., 6/1 tlw., 8/1 tlw.,
1/2, 2/2, 3/2, 4/2, 5/2, 6/2, 8/2, 9/3, 9/4, 11, 12, 13/2, 14, 15, 16, 18/2,
19/4, 20/4, 22/5, 25/2, 26/2, 27/2, 30, 34, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45
46, 123/2, 123/3, 117/11 tlw., 118/11 tlw., 119/5 tlw., 120/5 tlw., 121/3 tlw.,
122/3 tlw., 123/6 tlw.,

Flur 106, Flurstücke 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38,
39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51,

Flur 110, Flurstücke 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42,
43, 44

2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus der "Verträglichkeitsstudie"

Ein derzeit wirksamer Flächennutzungsplan für die Stadt Brandenburg liegt nicht vor. Gleichwohl steht der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nichts entgegen. Als Nachweis der Übereinstimmung gilt der Beschuß-Nr. 0025/90 vom 10. 10. 90 ("Verträglichkeitsstudie" zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Stadt bis zum Vorliegen des Flächennutzungsplanes).

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die kurz- bis mittelfristige Schaffung neuer Arbeitsplätze im produzierenden Bereich ist zwingendes Erfordernis in der Stadt Brandenburg. Freie Flächen zur Ansiedlung von neuen Industrie- und Gewerbebetrieben, vor allem mit größeren Flächenansprüchen sind nicht vorhanden und können auch durch Umnutzung, Nachnutzung bzw. intensiver Ausnutzung vorhandener gewerblicher Flächen nicht in ausreichendem Umfang geschaffen werden.

Das Plangebiet umfaßt ca. 150 ha gegenwärtig landwirtschaftlich genutzter Fläche.

Dem Forderung zur Flächenbereitstellung für Industrie- und Gewerbebetriebe steht ein drastisch gesunkener Bedarf an landwirtschaftlicher Produktionsfläche gegenüber.

Südlich an das Plangebiet grenzen bereits bestehenden Industrie- und Gewerbebetriebe. Im Westen befindet sich das Wohngebiet Hohenstücken und die B 102. Östlich grenzt das Plangebiet an die Briellower Landstraße und den freien Landschaftsraum um den Beetzsee. Im Norden grenzen Kleingartensparten, ein Biotop sowie locker bebauten Flächen (Wohn- und Wochenendhäuser) an das Plangebiet.

Das Plangebiet ist gemäß Verträglichkeitsstudie als Industrie- und Gewerbegebiet geeignet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um unter Anwendung der BauNVO in der Fassung vom 23. 1. 1990, geändert durch Anlage 1 des Kapitels VIV, Abschnitt 2, Nr. 2 des Einigungsvertrages Industrie- und Gewerbebetriebe ansiedeln zu können.

4. Planinhalte

4.1. Bauliche Nutzung

Unter Berücksichtigung des angrenzenden Wohngebietes und der Beachtung der Planziele werden im westlichen Teil des Planungsgebietes Gewerbegebiete und im östlichen Teil Industriegebiet ausgewiesen.

Durch die Gliederung des Bebauungsplangebietes in GE- und GI-Gebiete sowie durch den Ausschluß bestimmter Betriebsarten (gemäß Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen) in den jeweiligen Gebieten soll den Belangen des Immissionschutzes Rechnung getragen werden. Das angrenzende Wohngebiet Hohenstücken ist als allgemeines Wohngebiet, die gesamte Bebauung südlich der Brielower Aus sowie die Wohnhäuser an der Brielower Landstraße sind als Mischgebiete einzustufen.

Wenn die Belange des Immissionschutzes sichergestellt werden, können auch Betriebe der nächst-niedrigen Abstandsklasse zugelassen werden.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht der zu erwartenden Entwicklung und stimmt mit § 17 der BauNVO überein.

Hierdurch und durch die Festsetzung der Geschoszahl von I und II entlang der Bundesstraße 102 sowie III bzw. V in den übrigen Gewerbegebieten soll ein ausreichend großer Spielraum bei den Detailplanungen sichergestellt werden.

Darüber hinaus ist eine Staffelung der Gebäudehöhen angestrebt worden, um dem Wohngebiet Hohenstücken gestalterisch keine "massive Front" gegenüberzusetzen.

Einzelhandelsbetriebe werden im wesentlichen ausgeschlossen. Gegen ein kleines Lebensmittelgeschäft im Planungsgebiet, das zur Versorgung der Beschäftigten dient, werden keine Einwände erhoben.

Ausgeschlossen sind jedoch Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe. Als Rechtsgrundlage dient u. a. die BauNVO in der Fassung vom 23. 1. 1990, wonach "Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang nicht nur unwe sentlich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können", in Industrie- und Gewerbegebieten unzulässig sind.

Hinsichtlich der Erhöhung des Anteils der Verkaufsraumflächen im Einzelhandelsbereich steht die Aufwertung der Innenstadt sowie die Sicherung der wohnnahmen Versorgung in den größeren Wohngebieten im Vordergrund. Zudem ist zur schnellen Sicherung eines Nachholebedarfes die Ausweisung eines Sondergebietes an der Brielower Landstr. vorgesehen. Aus diesem Grunde enthält der B-Plan die Einschränkung, daß Einkaufszentren im Geltungsbereich unzulässig sind.

Als Ausnahmen können Betriebe zugelassen werden, die in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen stehen (z. Bsp.: Kfz-Handel, Baustoffhandel etc.). Hierbei ist die Geschosfläche auf 2000 m² für jede Einrichtung begrenzt.

4.2. Erschließung

Verkehrserschließung

Die vorkennenswürige Erschließung der ausgewiesenen Baugebiete erfolgt vorrangig über die Bundesstraße 102 in Höhe der O.-Ganzer-Straße. Die B 102 soll perspektivisch vierstreifig ausgebaut werden, die Ausbildung des Kreuzungsbereiches muß dieser Zielstellung entsprechend erfolgen. Über die Briellauer Landstraße ist ebenfalls eine Erschließung möglich, aus Gründen der Gewährleistung von Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs ist die Zahl der Zufahrten jedoch auf 2 begrenzt worden.

Ein Durchgangsverkehr im üblichen Sinne ist weitgehend vermieden worden.

Alle Erschließungsstraßen haben ausreichend Radwege und Parkflächen für den ruhenden Verkehr vorwiegend auf den privaten Grundstücksflächen vorzusehen ist.

Durch das Planungsgebiet führt das vorhandene Eisenbahngleis (Hafenbahn); zwei neue Gleisanschlüsse Richtung Nord und West werden hineingeführt, wobei die Trassenführung durch den Investor konkretisiert wird.

Wasserversorgung, Entwässerung, Elektrizitätsversorgung, Gas- und Fernwärmeversorgung

Das gesamte Gebiet muß bezüglich der Ver- und Entsorgung neu erschlossen werden. Das betrifft im wesentlichen die Versorgung mit Wasser, Gas, Elektroenergie, Fernwärme und Telekommunikation sowie die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser.

Die entsprechenden Anbindelpunkte befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt auf der Grundlage einer gesonderten Erschließungskonzeption.

Durch das Plangebiet führt eine alte Gasleitung, diese wird herausgenommen.

Eine 110 KV-Freileitung überquert den westlichen Teil des Plangebietes, so daß hier mit Nutzungsbeschränkungen gerechnet werden muß. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die Stellungnahmen des Energieversorgungsunternehmens einzuholen.

Grünflächen

Entlang der Bundesstraße 102 wird ein Grünstreifen eingeordnet, an dem dort ausgewiesenen öffentlichen Parkflächen werden standortgerechte Flurgehölze gesetzt. Am Nordrand des Planungsgebietes ist ein 20 m breiter Grüngürtel mit Strauch- und Baumpflanzungen geplant, der die vorhandene Kleingartensiedlung und das naturnahe Biotop schützen soll. Dieser Streifen verbreitert sich auf 100 m im Bereich der vorhandenen Wohn- und Wochenendhäuser.

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird ein 50 m breiter Grünstreifen angeordnet, um den Übergang zwischen dem Industrie- und Gewerbegebiet und dem freien Landschaftsraum verträglicher zu gestalten. Innerhalb des Planungsgebietes werden an den Erschließungsstraßen Baumreihen gesetzt. Diese Beepflanzung an öffentlichen Verkehrsflächen soll ergänzt werden durch eine standortgerechtes, der bisherigen Begrünung entsprechendes Pflanzgebot für die privaten Grundstücksflächen.

5. Kosteneinschätzung

Der Bebauungsplan Nr. 1 soll längerfristig verwirklicht werden. Die Stadt Brandenburg ist Trägerin des sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Erschließungsaufwandes sowie Kostensträgerin der Planungsmaßnahmen. Die Kosten werden im Laufe des Vorhabens genauer aufgestellt. Entsprechende Anträge auf Fördermittel und Zuschüsse werden an die Fachbereiche der Landesregierung gerichtet.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Stadt Brandenburg kann bodenordnende Maßnahmen, wie Umlegungsverfahren durchführen, soweit dies zur Erschließung und Bebauung notwendig ist.